

**FAKTOR – FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPUTUSAN  
PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI BANK  
TABUNGAN NASIONAL Tbk CABANG SURABAYA**

**SKRIPSI**



**Oleh :**

**MarishaKhanida**

**1013010167 / FE / EA**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “ VETERAN”  
JAWA TIMUR**

**2014**

**SKRIPSI**

**FAKTOR – FAKTOR YANG MEMPENGARUHI  
KEPUTUSAN PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH  
DI BANK TABUNGAN NEGARA CABANG SURABAYA**

Disusun Oleh :

**MARISHA KHANIDA**  
**1013010167/FE/EA**

telah dipertahankan dihadapan  
dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi  
Prodi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur  
pada tanggal 28 Februari 2014

Pembimbing :

Pembimbing Utama

Tim Penguji :

Ketua

Dr. Hero Priono, SE, M.Si, CA

Dr. Hero Priono, SE, M.Si, AK, CA

Sekretaris

Drs. Sjafi'i, MM, Ak

Anggota

Drs. Ec. R. Sjarief Hidajat, M.Si

Mengetahui  
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Pembangunan Nasional “Veteran”  
Jawa Timur

Dr. Dhani Ichsanuddin Nur, SE, MM  
NIP. 19630924 198903 1001

## **KATA PENGANTAR**

Assalamu'alaikumWr. Wb.

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat sertahidayah-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi dengan sebaik - baiknya.

Laporan ini disusun dengan berdasarkan hasil penelitian pada Bank Tabungan Negara cabang Surabaya. Adapun tujuan dari skripsi laporan ini secara umumn yaitu agar penulis dapat merasakan dunia kerja secara nyata dan mengenal lebih luas permasalahan yang berkaitan dengan kredit pada umumnya, perbankan khususnya.

Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Teguh Sudarto, MP selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
2. Bapak Dr. Dhani Ichsanudin Nur. SE, MM, selaku Dekan Fakultas EkonomidanBisnis Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
3. Bapak Dr. Hero Priono, SE, MSI, Ak Selaku Ketua Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur dan selaku Dosen Pembimbing yang telah menuntun dan mengarahkan penulis untuk menyempurnakan penelitian ini.
4. PT, BANK BTN SURABAYA

5. Orang tua ( Nur' aini dan Imam Edy Utomo ) tercinta yang senantiasa memberikan motivasi, doa serta kasih sayang yang senantiasa mendampingi penulis, tanpa mereka penulis tidak akan bias merampungkan penelitian ini.
6. Untuk Bpk. Mulyanto Chaniago selaku orang tua angkat yang selalu memberikan dukungan, motivasi serta bersedia membantu penulis dalam penyelesaian Skripsi.
7. Berbagai pihak yang turut membantu dan menyediakan waktunya demi terselesainya skripsi ini yang tidak dapat penyusun sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa apa yang telah disusun dalam skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis sangat berharap saran dan kritik membangun dari pembaca dan pihak lain.

Akhir kata, Peneliti berharap agar skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

Salam hormat.

Surabaya, 28 Maret 2014

Penulis



## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR</b>	.....	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI</b>	.....	<b>iii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b>	.....	<b>v</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b>	.....	<b>vi</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b>	.....	<b>vii</b>
<b>ABSTRAKSI</b>	.....	<b>viii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	.....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang	.....	1
1.2 Rumusan Masalah	.....	5
1.3 Tujuan Penelitian	.....	6
1.4 Manfaat Penelitian	.....	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	.....	<b>7</b>
2.1 Hasil Penelitian Terdahulu	.....	7
2.2 Landasan Teori	.....	9
2.2.1 Kredit	.....	9
2.2.1.1 Pengertian Kredit	.....	9
2.2.1.2 Tujuan Kredit	.....	15

2.2.1.3 Fungsi Kredit .....	17
2.2.2. Pendapatan.....	19
2.2.3. Agunan Kredit .....	20
2.2.4. Angsuran.....	21
2.2.5. Pengaruh Pendapatan Terhadap Keputusan Pemberian Kredit.....	21
2.2.6. Pengaruh Angunan Terhadap Keputusan Pemberian Kredit.....	22
2.2.7. Pengaruh Angsuran Terhadap Keputusan Pemberian Kredit.....	23
2.2.7 Kerangka Berpikir.....	23
2.3 Hipotesis.....	24
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>25</b>
3.1 Objek Penelitian.....	25
3.2 Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel .....	26
3.3 Teknik Pengumpulan Sample.....	28
3.3.1. Populasi.....	28
3.3.2. Sample .....	29
3.4. Teknik Pengumpulan Data .....	30
3.4.1. Jenis Data .....	30
3.4.2. Cara Pengumpulan Data .....	30

3.5.	Tehnik Analisis dan Uji Hipotesis .....	31
3.5.1.	Tehnik Analisis .....	31
3.5.1.1	Uji Normalitas.....	31
3.5.1.2	Uji Asumsi Klasik.....	32
3.5.1.3	Uji Linier Berganda .....	33
3.5.2.	Uji Hipotesis .....	33
<b>BAB</b>	<b>IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>37</b>
4.1	Gambaran Umum Perusahaan.....	37
4.2	Deskripsi Data Penelitian .....	42
4.3	Analisis Hasil Pengolahan Data .....	45
4.3.1.	Uji Normalitas.....	45
4.3.2.	Uji Asumsi Klasik .....	46
4.3.3.	Regresi Linier Berganda .....	48
4.3.4.	Uji F .....	50
4.3.5.	Uji T .....	51
4.4.	Pembahasan .....	52
4.4.1.	Implikasi Hasil Penelitian .....	55
4.4.2.	Perbedaan Penelitian Sekaran Dengan Penelitian Terdahulu .....	56

<b>BAB</b>	<b>V</b>	<b>KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>58</b>
	5.1	Kesimpulan.....	58
	5.2	Saran .....	58

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

Tabel 4.1	Deskripsi Variabel Penelitian.....	42
Tabel 4.2	Hasil Uji Noermalitas .....	45
Tabel 4.3	Hasil Nilai VIF.....	46
Tabel 4.4	Hasil Uji Rank Sprearman.....	47
Tabel 4.5	Hasil Analisis Regresi Linea Berganda.....	48
Tabel 4.6	Uji F.....	50
Tabel 4.7	Nilai R2 .....	51
Tabel 4.8	Uji T.....	51
Tabel 4.9	Rangkuman Perbedaan Penelitian Sekarang Dengan Penelitian Terdahulu .....	57

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 1.	Kurva Variabel Penelitian.....	43
-----------	--------------------------------	----

## DAFTAR LAMPIRAN

- |             |  |
|-------------|--|
| Lampiran 1: | Pemberian Kredit Pemilikan Rumah BTN Tbk Cabang<br>Magetan Periode Januari – November 2013 |
| Lampiran 2: | Output Uji Normalitas  |
| Lampiran 3: | Input Regresi Linier Berganda  |
| Lampiran 4: | Output Regresi Linier Berganda   |

**FAKTOR – FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPUTUSAN  
PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI BANK TABUNGAN  
NEGARA Tbk CABANG SURABAYA**

**Oleh:**

**Marisha Khanida**

**Abstrak**

Bank yang merupakan lembaga keuangan yang berperan dalam memberikan kredit dan jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran yang mudah. Oleh karena itu bank dapat mempengaruhi sebagian besar maju mundurnya perkembangan perekonomian suatu Negara. Salah satu bank pemerintah Indonesia adalah Bank Tabungan Negara (BTN) yang memberikan fasilitas pinjaman berupa Kredit Pemilikan Rumah yang diperuntukkan bagi masyarakat menengah kebawah dan menengah ke atas.

Variabel penelitian ini adalah pendapatan ( $x_1$ ), agunan ( $x_2$ ), angsuran ( $x_3$ ) dan keputusan pemberian kredit pemilikan rumah ( $y$ ). populasi yang digunakan adalah permohonan kredit pemilikan rumah pada bulan Januari hingga November 2013 dengan kriteria nilai KPR  $>Rp.500.000.000$ . Jumlah sampel adalah 40 debitur dengan teknik penarikan sampel purposive sampling. teknik pengolahan data yang diperoleh dalam penelitian menggunakan regresi linier berganda.

Berdasarkan hasil analisis regresi linier berganda, memberikan kesimpulan bahwa hipotesis penelitian ini teruji kebenarannya, karena variabel pendapatan, agunan dan angsuran terbukti berpengaruh positif terhadap keputusan pemberian Kredit Pemilikan Rumah



## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1. 1 Latar Belakang**

Pembangunan dan perkembangan perkotaan di Kota Surabaya memberikan dampak menjamurkan permukiman penduduk. Di mana setiap tahun jumlah penduduk Kota Surabaya mengalami peningkatan signifikan yang disebabkan oleh semakin banyaknya perusahaan industri dimana hal tersebut sejalan dengan banyaknya pendatang yang mengadu nasib di kota tersebut sehingga, membutuhkan adanya tempat tinggal untuk menetap di Kota Surabaya yang layak dan terjangkau dalam alokasi biaya pembelian rumah.

Saat ini pihak perbankan melihat adanya prospek bisnis perumahan dengan melakukan kerjasama dengan pihak developer untuk melakukan sebuah sistem kerjasama dengan pihak perbankan dalam mengelola sebuah perumahan rakyat melalui kemudahan dan keringan untuk memiliki rumah layak huni.

PT. Bank Tabungan Nasional tbk, melalui salah satu jenis produk unggulan yang dimilikinya yaitu pemberian kredit perumahan dapat menjadi solusi atas permasalahan tersebut. KPR ini dibedakan atas dua jenjang dalam kepemilikan rumah yaitu Kredit Griya Utama ( KGU ) dimana KGU terbagi menjadi dua yaitu KGU Murni dan KGU Second, dan Kredit Angunan Rumah. Banyaknya masyarakat yang melakukan

Permohonan untuk mendapatkan KPR dengan melengkapi syarat yaitu sertifikat ( SHGB ataupun SHM )- fotocopy, fotocopy IMB, ktp, ksk, pasfoto terakhir, NPWP, slip gaji terakhir, surat nikah, SK, surat keterangan kerja, perijinan usaha ( untuk wiraswasta ).

Bisnis perbankan merupakan bidang usaha yang kompetitif mendorong meningkatkan kualitas pelayanannya ketingkat yang lebih baik terhadap nasabah dibanding para pesaing. Bank dalam menjalankan usahanya senantiasa mengacu pada optimalisasi penggunaan dan pengelolaan dana yang dimiliki. Salah satu usaha yang dapat ditempuh oleh bank dalam mengelola dan menyalurkan danaanya adalah melalui kebijakan perkreditan. Fungsi perkreditan yang dilakukan bank merupakan salah satu aspek penting dalam mewarnai dan menggairahkan kehidupan perekonomian. Melalui kegiatan perkreditan, bank berusaha memenuhi kebutuhan masyarakat bagi kelancaran usahanya dan kebutuhannya, melalui kegiatan penyimpanan dana, bank berusaha menawarkan kepada masyarakat akan keamanan dan kenyamanan serta jasa lain yang akan diperoleh. Banyaknya nasabah yang membutuhkan dana dengan menentukan dan memilih alternatif yang lebih banyak dan bank berlomba-lomba menyalurkan kreditnya dengan disertai berbagai kemudahan dan fasilitas.

Pertimbangan pemberian kredit, setiap bank haruslah mendapatkan keyakinan bahwa kredit tersebut harus benar-benar dapat dimanfaatkan oleh debitur dan bisa dikembalikan tepat pada waktunya. Kredit yang

diberikan merupakan alokasi dari dana - dana bank yang memiliki tingkat resiko yang tinggi dibandingkan dengan aktiva lainnya. Ada kemungkinan kredit yang diberikan kepada nasabah tidak dapat tertagih sehingga menimbulkan tunggakan kredit pada perusahaan, oleh sebab itu diperlukan prosedur yang efisien sehingga mencapai tingkat.

Menurut tinjauan empiris penelitian ada beberapa ketentuan yang mengacu pada asas likuiditas, solvabilitas, rentabilitas, dan prinsip 5C yaitu *Character, Capacity, Capital, Collateral* dan *Condition* yang secara bersama – sama belum terimplementasikan dengan baik dalam pengaplikasiannya di dalam memberikan kredit kepada calon debitur.

Pertimbangan *character* sangat diperlukan untuk mengetahui watak, moral dan tanggung jawab dari debitur dalam memanfaatkan dan menggunakan kredit yang diberikan sesuai dengan tingkat pengembaliannya.

*Capacity* dari debitur juga menjadi suatu perhatian yang harus dicermati oleh pihak kreditur di dalam memberikan pinjaman kepada debitur sesuai dengan kapasitas kelayakan kredit yang dibutuhkan menurut tingkat kegiatan usaha yang dimilikinya, agar tingkat pengembalian dapat di prediksi tidak mengalami kendala atau hambatan.

Secara substansi, pihak bank khususnya kreditur seyogyanya dapat memberikan penilaian terhadap nasabah yang memberikan *Capital* atau modal disesuaikan berdasarkan kebutuhan kredit yang dapat dipinjamkan.

*Collateral* merupakan bentuk penguat di dalam memberikan suatu jaminan atas pinjaman kepada debitur sesuai dengan tingkat kepemilikan agunan yang dimiliki oleh debitur di dalam melakukan pinjaman, baik agunan tersebut sebagai jaminan pemberian modal maupun agunan sebagai pengembalian modal atas kerugian yang dialami oleh debitur.

Selain yang telah disebutkan di atas, juga perlu dipertimbangkan mengenai *Condition* yang memberikan berbagai ketidak pastian atas berbagai kegiatan perkreditan bank. Kondisi yang dimaksud yaitu kondisi sewaktu – waktu suatu daerah mengalami kondisi yang tidak kondusif menyebabkan terjadinya penjarahan nilai aset-aset kredit, nuansa politik yang tidak stabil, terjadinya krisis ekonomi yang mempengaruhi iklim global bank.

Untuk mengetahui seberapa jauh kemungkinan calon debitur memenuhi kewajiban dan mengatur kemampuannya dalam melunasi hutang pokok dan bunga, serta sekaligus usaha memperkecil resiko yang timbul dari pemberian kredit, maka sebelumnya pihak bank akan melakukan analisis kredit yang menyangkut beberapa aspek keuangan yaitu penghasilan, agunan, dan angsuran.

Berikut adalah tabel daftar pengajuan kredit dan realisasi kredit

NO	NAMA	Pengajuan Kredit	Penda- patan	Angsuran	Agunan	realisasi	%
1	Rino	500.000.000	19.000.000	7.000.000	550.000.000	500.000.000	100%
2	Andi B	600.000.000	20.000.000	9.000.000	800.000.000	480.000.000	80%
3	Budi S	650.000.000	24.000.000	7.000.000	950.000.000	375.500.000	55%
4	Wiwin	800.000.000	30.000.000	12.041.000	1.000.000. 000	800.000.000	100%
5	Lisa M	900.000.000	48.000.000	17.000.000	1.500.000. 000	675.000.000	75%

Sumber data: [www.btn.co.id](http://www.btn.co.id) yang telah diolah oleh peneliti

Dari latar belakang tersebut maka ingin dilakukan penelitian dengan judul :

**“faktor – faktor yang mempengaruhi keputusan pemberian kredit perumahan, di Bank Tabungan Nasional Tbk, cabang Surabaya**

## **1.2. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalahnya adalah sebagai berikut :

Apakah besarnya angsuran, anggunan, dan penghasilan,berpengaruh terhadap jumlah pemberian kredit perumahan di BTN cabang Surabaya?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

Untuk menguji apakah, angsuran, angunan, dan penghasilan, berpengaruh terhadap keputusan kredit perumahan di BTN cabang Surabaya.

### **1.4. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian adalah sebagai berikut :

#### **a. Bagi pendidikan**

Sebagai bahan masukan yang bermanfaat bagi kemajuan studi dan perkembangan ilmu ekonomi khususnya dibidang kredit dan sebagai bahan referensi penelitian dimasa yang akan datang.

#### **b. Bagi pelaku usaha**

Agar dapat digunakan sebagai bahan masukan bagi lingkungan dunia perbankan agar lebih baik lagi dalam menentukan kriteria pemberian kredit.

#### **c. Bagi penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan para praktisi tentang keputusan pemberian kredit rumah secara relevansinya dengan ilmu pengetahuan pada umumnya, dan ilmu ekonomi pada khususnya.